



Derde kwartaal 2023

Persbericht

Gereguleerde informatie
27/10/2023 - 7.40u

245,59 MEUR

Reële Waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 225,59 MEUR op 30 september 2023, inclusief het pand in Namen dat aangehouden wordt als Activa bestemd voor verkoop. De daling in de Reële Waarde ten opzichte van 31 december 2022 (233,25 MEUR) is enerzijds het gevolg van de verkoop van de panden in Dendermonde (3,16 MEUR) en Luik (1,03 MEUR), anderzijds het gevolg van de afwaarderingen (-2,5%). Daarnaast houdt Qrf een **financiële participatie** aan ten belope van 20,00 MEUR in een herontwikkelingsproject voor het Century Center in Antwerpen.

14,61 EUR

EPRA NTA per aandeel van 14,61 EUR (ten opzichte van 15,65 EUR per einde 2022). IFRS NAV per aandeel van 15,44 EUR (ten opzichte van 16,53 EUR per einde 2022).

52,76%

Schuldgraad van 52,76% per 30 september 2023, een daling ten opzichte van 31 december 2022 (53,64%). De financiële schulden werden afgebouwd met 9,25 MEUR en bedragen 125,75 MEUR per 30 september 2023 (t.o.v. 135,00 MEUR per 31 december 2022).

99,20%

Hoge **Bezettingsgraad** van 99,20%, stabiel ten opzichte van 31 december 2022 (99,35%).

Rapportering

Qrf werd voor haar duurzaamheidsrapportering opgenomen in het jaarverslag over boekjaar 2022 door EPRA beloond met een sBPR Silver score, alsook met de Most improved Award. Deze awards bevestigen de inspanningen die geleverd zijn op vlak van ESG en rapportering. Daarnaast werd voor de financiële rapportering net zoals in voorgaande jaren opnieuw de EPRA BPR Gold score gehaald.

0,80 EUR

Qrf bevestigt de **brutodividendverwachting** van 0,80 EUR per aandeel voor boekjaar 2023.

1 Kerncijfers

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

VASTGOEDPORTEFEUILLE		30/09/2023	31/12/2022
Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen inclusief Activa bestemd voor verkoop ^{1, 2, 3}	(KEUR)	225.590	233.254
Totale bruto oppervlakte	(m ²)	77.436	80.338
Contractuele Huren op jaarbasis ⁴	(KEUR)	14.198	14.777
Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes	(KEUR)	114	643
Brutohuurrendement ⁵		6,37%	6,34%
Bezettingsgraad ⁶		99,20%	99,35%

BALANS

		30/09/2023	31/12/2022
Eigen vermogen (excl. minderheidsbelangen)	(KEUR)	120.379	125.380
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁷		52,76%	53,64%

KERNCIJFERS PER AANDEEL

		30/09/2023	31/12/2022
Aantal aandelen in omloop per einde periode	(KEUR)	7.798.886	7.582.737
Slotkoers van het aandeel op einde periode	(KEUR)	9,80	9,14
Marktkapitalisatie		76.429	69.306
IFRS NAV per aandeel ⁸	(KEUR)	15,44	16,53
Premie/discount ten opzichte van IFRS NAV (einde periode)	(KEUR)	-36,5%	-44,7%
EPRA NTA per aandeel ⁹	(KEUR)	14,61	15,65
Premie/discount ten opzichte van EPRA NTA (einde periode)	(KEUR)	-32,9%	-41,6%

- 1 Reële Waarde of "Fair Value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.
- 2 Per 31/12/2022: exclusief 6,4 MEUR aangehouden als Activa bestemd voor verkoop gerelateerd aan de deelneming in de joint venture Bond 58.
- 3 Inclusief het gebruiksrecht op een langetermijnhuurovereenkomst in Gent, Korenmarkt zoals bepaald in IFRS16
- 4 Contractuele Huren op jaarbasis = De geïndexeerde basishuurprijzen zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten vóór aftrek van de gratuïteiten of andere voordelen die aan de huurders zijn toegestaan.
- 5 Brutohuurrendement = (Contractuele Huren op jaarbasis)/Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen).
- 6 Bezettingsgraad = (Contractuele Huren op jaarbasis exclusief huren op ontwikkelingspanden)/(Contractuele Huren op jaarbasis vermeerderd met de Geschatte Huurwaarde van leegstaande ruimtes, uitgezonderd de ontwikkelingspanden).
- 7 Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.
- 8 IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS.
- 9 EPRA NTA per aandeel = *Net Tangible Assets* of Nettoactiefwaarde per aandeel volgens de *Best Practises Recommendations* van EPRA.

2 Vastgoedverslag

De **Reële Waarde van de vastgoedportefeuille**¹⁰ bedraagt 225,59 MEUR op 30 september 2023 (ten opzichte van 233,25 MEUR op 31 december 2022):

» op basis van de schatting door de vastgoedexpert werd een afwaardering geboekt van 5,75 MEUR of 2,5%, voornamelijk door een stijging in de gehanteerde kapitalisatievoet als gevolg van de stijging in de interesten;

» de definitieve verkoop voor de panden Oude Vest 19-47, Dendermonde (3,24 MEUR) en Rue de la Cathédrale 87-93, Luik (0,75 MEUR), werd gedurende de eerste negen maanden afgerond;

» het pand Rue de Fer 10, Namen (2,80 MEUR) wordt aangehouden als Activa bestemd voor verkoop, aangezien er een bindende verkoopovereenkomst werd afgesloten. De definitieve verkoop staat gepland in het vierde kwartaal

» de stijging in de Reële Waarde van Veldstraat 88, Gent (+2,09 MEUR), voornamelijk het gevolg van de geactiveerde bouwkosten voor het kantorengedeelte;

Naast de vastgoedportefeuille beschikt Qrf nog over een **financiële participatie** (30%) in de joint venture vennootschappen van de herontwikkeling van het Century Center te Antwerpen. Deze belangen zijn per 30 september 2023 gewaardeerd aan 20,00 MEUR.

De **Contractuele huren** op jaarbasis bedragen 14,20 MEUR¹¹ (ten opzichte van 14,78 MEUR op 31 december 2022). Het **Brutohuurrendement** van de portefeuille bedraagt 6,37% (ten opzichte van 6,34% op 31 december 2022). De hoge **Bezettingsgraad** blijft stabiel met 99,20% (ten opzichte van 99,35% op 31 december 2022).

3 Balans

Het **Eigen vermogen van de groep** (IFRS), i.e. exclusief minderheidsbelangen, daalde tot 120,38 MEUR per 30 september 2023 (t.o.v. 125,38 MEUR op 31 december 2022), dit voornamelijk het gevolg van de uitkering van het dividend en de afwaardering in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen.

De **Schuldgraad** daalde tot 52,76% (ten opzichte van 53,64% per 31 december 2022).

De Vennootschap beschikt per 30 september 2023 over 159 MEUR aan kredietlijnen bij zeven verschillende financiële instellingen, met gespreide vervaldata over de periode 2024 t.e.m. 2030, waarvan 1 kredietlijn van 10 MEUR uitsluitend dient ter dekking van het uitgegeven Commercial Paper. Het niet-opgenomen gedeelte van de beschikbare kredietlijnen bedraagt 32,75 MEUR op 30 september 2023. Rekening houdend met het bestaande schuldniveau heeft Qrf geen financieringsrisico voor de komende 20 maanden.

De **gemiddelde financieringskost** (inclusief de marge van de kredietverstrekker) van Qrf bedraagt 2,80%. De stijging wordt voornamelijk verklaard door de aankoop van de Korenmarkt 1, Gent eind 2022. Deze aankoop ten belope van 21,0 MEUR werd integraal gefinancierd door het opnemen van de

¹⁰ Dit is inclusief het pand in Namen (2,8 MEUR) dat aangehouden wordt als Activa bestemd voor verkoop.

¹¹ Exclusief contractuele huren van het pand aangehouden als Activa bestemd voor verkoop.

bestaande kredietlijnen en werd eind november 2022 volledig ingedekt voor een periode van 10 jaar door de aankoop van een Interest Rate Swap aan 2,79%. De financieringskost, inclusief marge voor de kredietverstrekker, bedraagt hierdoor 4,02%.

Naast deze indekking heeft de Vennootschap per 30 september 2023 eveneens: 65 MEUR financiële schulden die ingedekt zijn aan een gewogen gemiddelde rentevoet van 1,14%, wat een totale interestkost inclusief marge voor de kredietverstrekker betekent van 2,37%; 24 MEUR financiële schulden met vaste rentevoet aan een financieringskost van 2,40% en 0,5 MEUR commercial paper met gewogen gemiddelde financieringskost van 4,32%.

De **EPRA NTA** per aandeel bedraagt 14,61 EUR op 30 september 2023 (15,65 EUR op 31 december 2022). De **IFRS NAV** per aandeel bedraagt 15,44 EUR op 30 september 2023 (16,53 op 31 december 2022).

4. Vooruitzichten

De Vennootschap verwacht voor boekjaar 2023 opnieuw een brutodividend van 0,80 EUR per aandeel uit te keren aan haar aandeelhouders.

Voorzichtigheid omtrent voorspellingen

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Qrf. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Qrf voor een groot stuk niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijk resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Qrf geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.

Voor meer informatie:

William Vanmoerkerke
CEO
william.vanmoerkerke@qrf.be

Arthur Lesaffre
CFO
arthur.lesaffre@qrf.be



Over Qrf:

Qrf is een Belgische openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GJV of BE-REIT) die gespecialiseerd is in de niche van binnenstedelijk vastgoed in België en Nederland. Meer bepaald is de vennootschap actief in de verwerving, herontwikkeling en verhuur van commercieel vastgoed gericht op retail, vrije tijd en Horeca. Op 30 september 2023 bestaat de portefeuille uit 31 winkelsites met een totale Reële Waarde van 226 MEUR. Qrf is sinds december 2013 genoteerd op Euronext Brussel (QRF:BB). Op 30 september 2023 bedraagt de marktkapitalisatie 76 MEUR.

www.qrf.be